

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

obiectiv

CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: ETAJARE SI EXTINDERE CORP C4 - BIROURI, CORP NOU - LOCUINTE COLECTIVE

Str. Gheorghe Lazar - str. Paris nr. 38, 38/A
Mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: SC NEON PRODUCT SRL
Str. Paris, nr. 38,
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.U.I.: 4744402 / 07.10.1993

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCARII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
OBIECTIV:	CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: ETAJARE ȘI EXTINDERE CORP C4 - BIROURI, CORP NOU - LOCUINȚE COLECTIVE
AMPLASAMENT:	Str. Gheorghe Lazar - str. Paris, nr. 38, 38/A loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj Nr. CF 328740 Nr. CAD: 328740 S. teren = 1444 mp
BENEFICIAR:	SC NEON PRODUCT SRL Str. Paris, nr. 38, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj C.U.I.: 4744402 / 07.10.1993 reprezentant: Ioan NEMETH str. Tache Ionescu, nr. 64 loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
COORDONATOR RUR:	S.C. AMBIENT PROIECT IONEL VITOC S.R.L. B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj arh. Ionel Vitoc
PROIECTANT GENERAL:	S.C. ATELIERRVD S.R.L. email: atelierrvd@icloud.com B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj
DATA:	2019
FAZA:	PUD

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Certificat de urbanism
2. Extras de carte funciara
3. Copie CI proprietari
4. Avize si acorduri
5. Studiu Geotehnic
6. Documentatie cadastrala
7. Memoriu justificativ

B. PIESE DESENATE

nr.	Denumire plansa	Scara
PLAN URBANISTIC DE DETALIU		
A.01	PLANSA DE INCADRARE IN ZONA	grafica
A.02	PLANSA DE SITUATIE EXISTENTA	1:500
A.03	PLANSA DE REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
A.04	PLANSA - REGLEMENTARI EDILITARE	1:500
A.05	PLANSA - PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	1:500

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCARII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
OBIECTIV:	CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: ETAJARE ŞI EXTINDERE CORP C4 - BIROURI, CORP NOU - LOCUINŢE COLECTIVE
AMPLASAMENT:	Str. Gheorghe Lazar - str. Paris, nr. 38, 38/A loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj Nr. CF 328740 Nr. CAD: 328740 S. teren = 1444 mp
BENEFICIAR:	SC NEON PRODUCT SRL Str. Paris, nr. 38, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj C.U.I.: 4744402 / 07.10.1993 reprezentant: Ioan NEMETH str. Tache Ionescu, nr. 64 loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
URBANISM:	S.C. AMBIENT PROIECT IONEL VITOC S.R.L. B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj arh. Ionel Vitoc
ARHITECTURA :	S.C. ATELIERRVD S.R.L. email: atelierrvd@icloud.com B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj
DATA:	2019
FAZA:	PUD

1.2 Obiectul lucrării

Parcela studiată cu suprafața de 1444 mp se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Terenul înscris în C.F. nr. 328740; CAD. nr. 328740 se află în proprietatea SC NEO PRODUCT SRL.

Obiectul si scopul lucrarii:

- Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) in conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism si metodologia de elaborare a continutului – cadru al documentatiilor de urbanism in vederea amplasarii, echiparii si configurarii unei locuinte unifamiliale P+E.

Obiective:

- Stabilirea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului
- Reglementarea accesului pe parcela si stationare autovehiculelor
- Propuneri de amenajari exterioare
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la utilitatile necesare
- Asigurarea coerenței urbane si dezvoltarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile.

Conditii de elaborare:

- Conlucrarea intre initiator (beneficiar), elaborator (proiectant) si autoritatile locale
- Documentatie elaborata pe suport topografic vizat de OCPI

Cadrul legal:

- Documentatia a fost intocmita in conformitate cu urmatoarele prevederi legislative:
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
- H.G. 525/1996, republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.
- Metodologie privind continutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul Proiect 222/ 2001 si Ghid de elaborare PUD - indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:

- Certificat de Urbanism
- Planul Urbanistic General al localitatii Cluj-Napoca;
- Documentatie cadastrala vizata de OCPI

Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studii de teren: planuri topografice si studiu geotehnic
- Documentații pentru Avize și Acorduri

2.1 Concluzii din studii si proiecte analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:

➡ **Certificat de urbanism**

Pentru parcela studiata s-a emis un Certificat de urbanism nr. 1267 din 29.03.2018 in scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU si DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: ETAJARE ŞI EXTINDERE CORP C4 - BIROURI, CORP NOU - LOCUINŢE COLECTIVE.

- Regim juridic:
 - imobilul este situati in intravilanul municipiului Cluj-Napoca
 - locuizat in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural - urbanistice
 - proprietate privata
- Regim economic:
 - Folosinta actuala: C1 - casa, C2 - constructie, C3 - hala metalica, C4 - sediu firma si teren constructii
 - Destinatia zonei: parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis
- Regim tehnic:
 - UTR - RrM1
 - Supraf. = 1444 mp

➡ **Planul Urbanistic General al localitatii Cluj-Napoca;**

Parcela studiata se situeaza in mun. Cluj-Napoca pe strada Paris - Gheorghe Lazar, iar conform Planului Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca este incadrata in UTR RrM1 - PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS

Principalele caracteristici ale UTR RrM1 sunt :

- Utilizari admise:
 - Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
 - La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
- Amplasarea cladirilor in aliniament:
 - Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).
- Amplasarea cladirilor lata de limitele laterale:
 - Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate.
 - Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor:
 - Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$, $(1-3S)+P+6$;
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):
 - Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%
 - Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = $40\% \times St$ (suprafața terenului)
 - Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 70%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):
 - Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,6.
 - Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 3,2.

➔ Documentatie cadastrala vizata de OCPI

- Extras de carte funciara nr.: 328740
- Teren imprejmuit partial situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca
- Suprafata totala de 1444 mp
- categoria de folosinta: curti constructii
- constructii existente :
 - Corp C1 - S.C. si S.C.D. = 64,00 mp, h - parter, locuinta
 - Corp C2 - S.C. = 174,00 mp si S.C.D. = 700,00 mp, h - S+D+P+E+M - birouri / ateliere
 - Corp C3 - S.C. si S.C.D. = 16,00 mp, h - parter, hala metalica
 - Corp C4 - S.C. = 412 mp si S.C.D. = 2194,00 mp, h - S+P+2E - birouri / ateliere

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

➔ Studiu geotehnic;

- Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2 – risc geotehnic moderat , conform normativului NP 074-2014.
- Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este 0,80 metri .
- In vederea detectării stratificației terenului și a stabilirii condițiilor de fundare au fost executate două foraje geotehnice care au interceptat următoarea succesiune litologică:
 - umplutură de pământ interceptată în forajul F1 pe intervalul 0,00-1,60 metri , în forajul F2 pe intervalul 0,00-0,60 metri ;
 - praf argilos cafeniu consistent , interceptat în forajul F2 pe intervalul 0,60-1,60 metri
 - argilă cafenie cenușie tare interceptată în forajul F1 pe intervalul 6,40-6,70 metri și în forajul F2 pe intervalul 5,70-6,00 metri ;

- pietriș cu nisip și liant sau nisip cu pietriș și liant cafeniu , de îndesare medie, interceptat în forajul F1 pe intervalele 1,60-6,40 metri și 6,70-8,20 metri și în forajul F2 pe intervalele 1,30-5,70 metri și 6,00-8,20 metri.

- Apa subterană a fost interceptată în ambele foraje geotehnice executate la cota -5,20 metri de la nivelul actual al terenului. Ea circulă sub formă de pânză în stratul aluvionar de pietriș cu nisip sau nisip cu pietriș și liant și se drenează spre albia râului Someșul Mic.

➔ **Expertiza tehnica - Corp C4 - Sediul firma**

- Starea tehnica actuala a cladirii este buna, nu au fost identificate degradari, fisuri, deformatii;
- Structura existenta nu poate insa prelua solicitarile noi, aduse de supraetajare. In aceasta situatie sunt posibile doua variante:
 - consolidarea corespunzatoare a vechii structuri si a fundatiilor acestora ;
 - realizarea unei structuri noi, independente de cea veche, cuprinzand si extinderea in plan dorita, dimensionata corespunzator;
 - se recomanda a doua varianta
- Interventiile necesare nu pun in pericol rezistenta si stabilitatea cladirii existente;
- prin proiectare trebuie luate masuri ca sa se evite orice influenta negativa asupra comportarii cladirii sub incarcările viitoare;
- executia va trebui realizata de personal cu experienta in lucrari de reabilitare.

➔ **Studiu de trafic**

În urma analizării și interpretării datelor rezultate din studiul de trafic, am constatat faptul că segmentul străzii Gheorghe Lazăr nu are o încărcare semnificativă, nivelul de utilizare al capacității de circulație ale acestei artere, în stadiul actual, fiind de 69 %. De asemenea, str. Paris, are capacitatea de circulație apropiată de limita saturației, procentul fiind de 85 %, aspect sesizabil, de fapt, și de participanții la trafic. Strada Someșului are o încărcare redusă spre medie, de 39 %.

Se precizează faptul că, având în vedere efectuarea măsurătorilor în perioadă nefavorabilă și anume vacanța de vară, debitul de vehicule a fost majorat cu un coeficient de 1,22.

De asemenea, se menționează că în zona analizată sunt aprobate spre construcție dezvoltări imobiliare care vor aduce un aport de aproximativ 1800 vehicule. Dintre acestea s-a apreciat că un procent de 35% vor penetra strada Gheorghe Lazăr și strada Paris. Astfel, luându-se în considerare în analiza în raport cu capacitatea de circulație actuală pe străzile Gheorghe Lazăr și Paris și această majorare, procentul de vehicule raportat la capacitatea de circulație crește pentru strada Gheorghe Lazăr la 111%, iar pentru str. Paris la 119 %.

Amenajare acces din punctul de vedere al siguranței rutiere

Pentru reducerea conflictelor în trafic și în scopul creșterii accesibilității s-a adoptat următoarea soluție tehnică de trafic:

- accesul spre/dinspre imobil spre/dinspre str. Gheorghe Lazăr se va face atât prin viraj la dreapta cât și prin viraj la stânga;
- vehiculele care se îndreaptă spre/dinspre imobil spre/dinspre strada Paris vor putea vira atât la stânga cât și la dreapta;

- se menționează faptul că aceste accese există deja în teren, imobilul urmând a fi modernizat și extins;
- pentru menținerea fluidității traficului se propune amenajarea unui buzunar de stocare pentru virajul la stânga de pe str. Gheorghe Lazăr spre intrarea în imobil. Această propunere este bazată pe măsurătorile din teren, care au confirmat posibilitatea marcării buzunarului de viraj la stânga pe o lungime de 10 metri.

În concluzie, considerăm că proiectul poate fi realizat, cu respectarea recomandarilor de organizare a circulației propuse.

În condițiile actuale, dezvoltarea imobiliară analizată nu produce efecte directe semnificative asupra traficului. În perspectiva 2025, luând în considerare actuala modalitate de dirijare a traficului, precum și indicatori majori de creștere a parcului auto, efectul fluxului de vehicule indus se încadrează în previziunile globale, valabile pentru municipiul Cluj – Napoca.

3. SITUATIA EXISTENTA

- Regim juridic:
 - imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca
 - localizat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice
 - proprietate privată
- Regim economic:
 - Folosința actuală: C1 - casa, C2 - construcție, C3 - hală metalică, C4 - sediu firmă și teren construcții
 - Destinația zonei: parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construcție închis
- Regim tehnic:
 - UTR - RrM1
 - Suprafața = 1444 mp

• Accesibilitatea la caile de comunicație

Imobilul care face obiectul prezentului studiu este amplasat în cartierul Marasti din Cluj-Napoca, la intersecția străzii Paris cu strada Gheorghe Lazăr.

În prezent, str. Paris este formată din carosabil - cu o direcție de deplasare pe sens și trotuar pietonal, totalizând 12-13 m. Similar este compusă și str. Gheorghe Lazăr (11-12). Prin PUG Cluj-Napoca, ambele străzi sunt cuprinse pentru reprofilare, la o secțiune de 16 m.

Accesul auto pe parcela studiată se realizează atât din str. Paris - printr-un gang (Corp C4) cu acces în curtea interioară, cât și din str. Gheorghe Lazăr printr-o poartă

Accesul pietonal în corpul C4 - sediu firmă se realizează direct din domeniul public. În celelalte corpuri aflate pe parcela, accesele pietonale se realizează din incintă.

• Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, pe parcela, sunt 4 corpuri de clădire, conform cu cartea funciara de informare atasată documentației:

- Corp C1 - S.C. și S.C.D. = 64,00 mp, h - parter, locuință
- Corp C2 - S.C. = 174,00 mp și S.C.D. = 700,00 mp, h - S+D+P+E+M - birouri / ateliere

- Corp C3 - S.C. si S.C.D. = 16,00 mp, h - parter, hala metalica
- Corp C4 - S.C. = 412 mp si S.C.D. = 2194,00 mp, h - S+P+2E - birouri / ateliere

Vecinatati:

- la est: proprietate privata, nr. cad: 324678 - Imobil cu functiuni mixte - locuire colectiva / comert
- la sud: proprietati privatea, nr. cad: 7827; cad.: 7758
- la vest: str. Paris - domeniul public
- la nord: str. Gheorghe Lazar - domeniul public

• **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a)trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;*
- (b)mixaj funcțional incoerent*
- (c)pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.*
- (d)degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;*
- (e)volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;*
- (f)degradarea spațiului public, parcare în exces;*
- (g)adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;*
- (h)aparitia unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.*

- conform RLU Cluj-Napoca.

• **Destinatia cladirilor**

- Corp C1 - locuinta
- Corp C2 - birouri / ateliere
- Corp C3 - parter, hala metalica
- Corp C4 - birouri / ateliere

• **Echipare existenta**

Avand in vedere pozitia pe care o ocupa in cadrul localitatii, zona din care face parte amplasamentul studiat este complet echipata din punct de vedere edilitar.

Propunerile de extindere ale imobilului existent in cadrul parcelei tin cont de avizele de amplasament ale detinatorilor de utilitati obtinute in vederea realizarii obiectivului.

Constructia este bransata la urmatoarele:

- alimentare cu apa
- alimentare cu gaze naturale
- alimentare cu energie electrica
- instalatia de canalizare

4. REGLEMENTARI

Obiectiv: reglementarea conditiilor de construire pentru realizarea unui ansamblu mixt.

Prin investitia propusa se urmareste evidentierea modalitatilor de conformare la prevederile Regulamentului General de Urbanism privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea constructiei propuse, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Interventii constat in :

- **ETAJARE SI EXTINDERE CORP C4**

- functiunea existenta: sediu de firma compus din birouri, ateliere, spatii exepozitionale, sala de conferinte , anexe;
- functiunea propusa: extindere sediu de firma cu spatii pentru birouri si anexe;
- se mentine accesul pietonal din str. Paris, si se propune suplimentar un acces in imobil din incinta interioara;
- accesul auto se mentine din str. Paris, cu parcaje amenajate la sol;
- regimul de inaltime existent este de S+P+2E, care se va extinde, pe verticala, totalizand un regim de inaltime S+P+4E+R;
-

- **CONSTRUIRE CORP NOU**, independent de Corp C4:

- functiuni mixte: spatiu comercial amplasat la parter cu acces din spatiul public, la etajele superioare unitati locative;
- locuri de parcare amplasate in subeteran, in cele doua subsoluri, deservite de doua ascensoare pentru autoturisme; accesul la parcajele subterane se va realiza din str. Gheorghe Lazar, din banda dedicata;
- regimul de inaltime propus este de 2S+P+4E+2R - se va prelua inaltimea la cornisa si totala dinspre imobilul vecin, in corelare cu RLU aferent UTR RrM1I
- constructia va fi realizata in aliniament la str. Gheorghe Lazar

- Corpurile de cladire C1, C2 si C3 se vor desfiinta printr-o documentatie separata.

- Incinta se va amenaja cu spatii verzi pe sol natural si spatii minerale - pavate, cu rol de circulatii auto si pietonal

INDICI URBANISTICI

Suprafata teren = 1444 mp

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA

Suprafata construita existenta = 412,0 mp

Suprafata construita propusa = 613,5 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA)

Suprafata construita desfasurata existenta = 1221,2 mp

Suprafata construita desfasurata propusa = 4620,8 mp

Suprafata spatii verzi propuse = 216,6 mp

Suprafata pavata / alei circulatii = 613,8 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

POT existent = 28,7 %

POT max. admis conf. PUG = 70 %

POT propus = 42,5 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT existent = 0,85

CUT max. admis conf. PUG = 3,2

CUT propus = 3,2

SPATII VERZI

conf. PUG - pentru POT max. 70% - minim 15% spatii verzi

Spatii verzi propuse = 216,6 mp (15 %)

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime existent: S+P+2E

Regim de inaltime propus: 2S+P+4E+2R

Inaltime max propusa: 23 m

FUNCTIUNI

Spatii pentru birouri - AU = 1671,5 mp

Locuinte colective - 22 apartamente

Spatiu comercial - 44 mp

PARCARI AUTO / BICICLETE

Spatii birouri: - "1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru functiuni fără acces public [...] parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU" - conform PUG

- AU = 1671,5 mp ($1671,5/80=20,89$)

- necesar parcaje auto: 21 buc.

- necesar parcaje biciclete: 21 buc.

Locuinte: - "1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp; 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp [...] parcaje biciclete: capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament" - conform PUG

- Nr. apartamente cu AU mai mica de 100mp = 22 apartamente
- necesar parcaje auto: 22 buc.
- necesar parcaje biciclete: 22 buc.

Comert: - "1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale" - conform PUG

- AU = 44 mp (1,25)
- necesar parcaje auto: 2 buc.

Total = 45 parcaje auto; min. 43 parcaje biciclete

Locuri de parcare auto amenajate la sol = 13 locuri

Locuri de parcare auto in subteran (2S) = 32 locuri

BILANT TERITORIAL				
	<i>EXISTENT</i>	<i>%</i>	<i>PROPUS</i>	<i>%</i>
Suprafata parcela studziata	1444,00	100,00	1444,00	100,0
Suprafata construita	412,00	28,53	613,50	42,50
Spatiu verde	35,00	2,42	216,60	15,00
Spatiu pavat / alei, circulatii	997,00	69,04	613,90	42,50
Total		100,00		100,00

• **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Din punct de vedere functional, se propune realizarea unui ansamblu cu functiuni mixte, de tip subcentral, compus din Imobil de birouri - sediu firma, Imobil de locuinte colective si spatii comerciale.

Din punct de vedere volumtric -cladirile se dispun in aliniament, in front continuu - inchis. Aliniamentul existent se va conserva. Cladirile se vor dezvolta intre limitele laterale ale parcelei.

• **Accese auto**

Pentru propunerea de fata se doreste pastrarea acceeselor auto:

- acces auto din str. Paris
- acces auto din str. Gheorghe Lazar

Pentru reducerea conflictelor în trafic și în scopul creșterii accesibilității s-a adoptat prin studiul de trafic următoarea soluție tehnică:

- accesul spre/dinspre imobil spre/dinspre str. Gheorghe Lazăr se va face atât prin viraj la dreapta cât și prin viraj la stânga;
- vehiculele care se îndreaptă spre/dinspre imobil spre/dinspre strada Paris vor putea vira atât la stânga cât și la dreapta;
- se menționează faptul că aceste accese există deja în teren, imobilul urmând a fi modernizat și extins;

- pentru menținerea fluidității traficului se propune amenajarea unui buzunar de stocare pentru virajul la stânga de pe str. Gheorghe Lazăr spre intrarea în imobil. Această propunere este bazată pe măsurătorile din teren a elaboratorilor, care au confirmat posibilitatea marcării buzunarului de viraj la stânga pe o lungime de 10 metri.

- **Accesul pietonal**

Accesul pietonal existent la Corpul C4 - sediu de firma — se mentine, iar pentru zona de extindere se propune un al doilea acces pietonal, din incinta;

Accesul pietonal pentru imobilul nou propus, se realizeaza atat dinspre domeniul public - str. Gheorghe Lazar cat si din curtea interioara.

- **Retrageri minime obligatorii stabilite prin PUD:**

- Cladirile se dispun in aliniament - in front continuu
- Cladirile se vor dezvolta intre limitele laterale ale parcelei, pe o adancime de maxim 18m de la aliniament.
- Retragera fata de limita posterioara va fi mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirilor - masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m.

- **Arhitectura propusa**

- Arhitectura cladirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

- **Modul de asigurare a utilităților**

- Alimentarea cu apă: Sursa de baza pentru alimentarea cu apa potabila a municipiului o constituie rețeaua publica existenta ce se va prelungi in incinta. Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice de locuire, igienizare si pentru interventie in caz de incendiu. Racordarea la rețeaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.
- Evacuarea apelor uzate : Apele uzate menajere vor fi colectate si deversate in rețeaua publica de canalizare menajera. Canalizarea pluviala se va asigura racordarea la rețeaua publica de canalizare. Pana la finalizarea si receptia constructiilor, se va realiza racordul la rețeaua urbana de canalizarea apelor menajere uzate.

- Asigurarea agentului termic: Incalzirea spatiilor si prepararea apei calde manjere se va realiza cu ajutorul unor centrale termice - pentru CORP C4, iar pentru imobilul de locuinte colective, fiecare apartament va fi dotat cu micro-centrala termica pe gaz.

• **Impactul asupra vegetatiei si faunei terestre:**

Activitatile generate de functiunea propusa nu vor avea impact negativ major asupra florei si faunei terestre.

• **Valorificarea cadrului natural si masuri de protectie a mediului**

Parcela studiata beneficiaza de o suprafata verde amenajata de 216,6 mp, amenajata pe sol natural, și cuprinde atat vegetație joasă, si medie.

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice alt tip (pavaj sau asfalt) sunt cuprinse în categoria de alei circulatii auto si pietonale.

• **Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apelor:**

Se vor realiza lucrari de racorduri si bransamente in ceea ce priveste canalizarea si alimentarea cu apa pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare.

• **Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului:**

Poluantii ce pot fi emisi in aer in urma realizarii investitiei propuse sunt in cantitati nesemnificative si provin de la microcentrala termica cu care se va realiza incalzirea spatiilor interioare si se va prepara apa calda menajera.

• **Sursele si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:**

Investitia propusa prin specificul functiunii de locuire, nu creaza un nivel ridicat de zgomot, care sa depaseasca limitele prevazute de normele in vigoare, si nu influenteaza confortul acustic al populatiei din zona.

• **Gospodarirea deseurilor:**

Specificul functiunii de ansamblu mixt nu produce cantitati importante de deseuri. Deseurile ce se pot produce sunt deseuri menajere specifice de natura solida sau lichida. Deseurile menajere de natura solida se vor depozita selectiv in pubele ce se vor ridica de catre societatile de salubritate in baza unui contract intre parti.

4. CONCLUZII

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face in baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementarilor specifice din cadrul prezentei documentatii, dupa obtinerea in prealabil a Hotararii de Consiliu Local.

Consecintele realizarii obiectivului propus :

- reglementarea conditiilor de construire pe o parcela
- reglementarea acceselor auto (str. Paris si str. Gheorghe Lazar)
- posibilitatea de construire a unui **Ansamblu mixt**:
 - ETAJARE SI EXTINDERE CORP C4 - corp de birouri, de la regimul de construire S+P+2E - la regim de inaltime de S+P+4E+R.

- CONSTRUIRE CORP NOU, independent de Corp C4 - corp de locuinte colective cu spatiu comercial la parter.

Masuri ce decurg in continuarea PUD-ului

- facilitarea in autorizarea lucrarilor de constructii si reparatii
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile
- cresterea valorii imobiliare pentru parcela studiata

Punctul de vedere al elaboratorului

- prevederile documentatiei sunt benefice pentru parcela studiata.

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General.

intocmit
arh. Valentin Badarinza

coordonator RUR
arh. Ionel Vitoc